

## **Реконструкція житла: концепція стимулювання будівельних фірм**

*Торкатюк В.І., Железнякова І.Л., Белаши Ю.В., Прижкова О.Ю.,  
Свечка С.О., Харківська національна академія міського господарства*

Модернізація і реформування економіки країни на всіх рівнях господарювання потребують нових підходів до житлового будівництва як впливового базового чинника та системоутворюючого стимулу економічного розвитку, які полягають у створенні умов, засобів непрямого впливу на формування кваліфікованих трудових ресурсів, людського капіталу на засадах збагачення підприємницького й інноваційного потенціалу, формування та пошуку шляхів їх реалізації в різних формах господарства і підприємництва.

За обмеженості земельних ресурсів і старіння житлового фонду, особливо у густонаселених регіонах, актуальності набуває реконструкція житла. В Китаї її доля становить 38 % в обсязі житлового будівництва. Доля реконструкції житла збільшується в країнах Європи, в Україні.

Суттєві відмінності організації й виконання будівельних робіт з реконструкції вимагають перманентної адаптації будівельних підприємств до реалізації відповідних проектів. Вона, зокрема, полягає у необхідності цільової диверсифікації виробництва підприємств відповідно до специфіки проектів реконструкції, особливих заходів щодо забезпечення якості робіт на будівельних майданчиках та у гарантіях певного комфорту мешканцям прилеглих будинків, оптимізації термінів будівництва. Все це потребує інституційного забезпечення і підтримки будівельних підприємств з боку держави, місцевих органів самоврядування, галузевих керівних структур, особливо у вирішенні проблем ціноутворення, проведення ліцензійних, експертних, тендерних процедур.

Першочергової уваги потребують проблеми ціноутворення, оптимізація його механізму, який має свої специфічні особливості. Вони пов'язані, по-перше, із індивідуальним характером робіт на об'єктах реконструкції та умовах їх виконання, по-друге – з прямою залежністю між характером та вартістю будівництва, по-третє – із розподілом доходів, особливо – прибутку між учасниками проектів реконструкції.

Кожний із учасників проекту реконструкції має отримати із загального прибутку свою долю не тільки пропорційно витратам і капіталовкладенням, а й створюваним цінностям як реконструйованому об'єкту, так і в процесі виконання робіт. При цьому слід враховувати, що будівель підприємства є, по-перше, кінцевою ланкою реалізації проектів, а по-друге, вони поєднують учасників процесу реконструкції, що створює додаткові умови для їх мотивації й стимулювання через забезпеченість прибутком.